Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 223 600

2006 : 207 200

Ventes de logements existants

2005 : 476 000

2006 : 453 700

Mises en chantier d'habitations : Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé depuis 17 ans, le nombre de mises en chantier d'habitations se repliera de 4,2 % pour s'établir à 223 600 cette année. Il demeurera élevé en 2006 : en se hissant à 207 200, il dépassera la barre des 200 000 pour la cinquième année de suite.

Ventes de logements existants : En 2005, le nombre de ventes sur le marché de l'existant battra tous les records. Il s'élèvera à 476 000 cette année pour descendre ensuite à 453 700 en 2006.

Prix de revente : Le taux de croissance des prix des habitations culminera à son point le plus haut des 16 dernières années. En 2006, il diminuera pour se chiffrer à 4,9 % en raison d'un meilleur équilibre des marchés.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Après cinq années consécutives de croissance, le marché des habitations neuves ralentira quelque peu en 2006. La demande de logements restera vive grâce aux niveaux élevés de migration, à l'expansion de l'économie et à la création d'emplois. L'activité sur le marché de la revente atteindra un nouveau sommet en 2005, puis elle fléchira à mesure que les taux hypothécaires monteront progressivement en 2006. (Voir en page 8)

Alberta : Les prix élevés de l'énergie se traduiront par d'excellentes perspectives d'avenir pour le marché albertain de l'habitation. Des ventes records seront enregistrées sur le marché de l'existant en 2005, après quoi le nombre de transactions touchera son deuxième niveau en importance l'année suivante. La construction de maisons individuelles atteindra en 2005 un sommet qui n'aura été dépassé qu'une fois; en 2006, elle va se replier légèrement. (Voir en page 9)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

Canada

Quatrième trimestre de 2005

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL**

La forte croissance des prix des habitations pourra-t-elle se maintenir en 2006?

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat d'habitations. Elle favorise l'innovation en technique du bâtiment et en conception achitecturale. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de le recevoir par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en octobre 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du premier trimestre de 2006. Sa diffusion est prévue pour le mois de février.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61502-2005-Q04

Perspectives nationales

En détail

En 2005 et 2006, la construction résidentielle demeurera intense par comparaison aux normes historiques. Les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 223 600 cette année; elles ne seront donc pas aussi nombreuses qu'en 2004, période durant laquelle on en avait relevé 233 431 – du jamais vu depuis 17 ans. En 2006, leur nombre se repliera encore, pour s'établir à 207 200. Cela fera cinq années de suite que le cap des 200 000 mises en chantier est franchi.

Certains facteurs modéreront la construction résidentielle cette année et l'an prochain. La progression rapide des prix des logements et les modestes augmentations de taux hypothécaires concourront à faire monter les charges de remboursement hypothécaire. L'élévation des frais de possession aura des conséquences négatives plus importantes sur la demande venant d'éventuels accédants à la propriété, car ces derniers n'auront pas bénéficié directement des hausses de près de 10 % que subissent les prix depuis 2002. À mesure que l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements continuera de se creuser, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant commencera à diminuer chez cette clientèle.

La concurrence accrue que le marché de l'existant livrera au marché du neuf influera également sur le rythme de la construction résidentielle. Avec la multiplication des nouvelles inscriptions, les acheteurs potentiels auront plus de choix que par les années passées. Le marché de l'existant retrouvera ainsi un meilleur équilibre, ce qui entraînera un ralentissement de la croissance des prix. Résultat : la demande de logements existants débordera moins sur le marché du neuf.

Pendant une bonne partie des années 1990, on a observé des volumes de construction résidentielle inférieurs à ceux qui auraient cadré avec les tendances démographiques à long terme. La demande qui s'était refoulée pendant cette période a été satisfaite peu à peu depuis 2001 grâce à la multitude d'habitations mises en chantier. La grande vague d'accession à la propriété a fait monter les taux d'inoccupation dans la plupart des centres urbains. Les majorations de loyers ayant par la suite été limitées, l'écart s'est accentué entre le coût de location et le coût de possession d'un logement, ce qui a rehaussé l'attrait du marché locatif. Ensemble, ces forces entraîneront une baisse graduelle des mises en chantier d'habitations au cours des prochaines années.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2005 et 2006

Après avoir culminé en 2004, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera de 8,2 % en 2005, puis de 9,2 % en 2006, pour s'établir respectivement à 118 600 et à 107 700.

En 2005, la construction de logements individuels se repliera dans toutes les provinces, sauf dans celles des Prairies, où un raffermissement d'activité est attendu. En 2006, les mises en chantier poursuivront leur recul dans la plupart des régions du pays. Feront exception le Manitoba, où la production de maisons individuelles continuera d'augmenter, et la Saskatchewan, où elle restera stationnaire. Les gains prévus cette année en Alberta seront en majeure partie annulés en 2006. Seules les trois provinces des Prairies afficheront des volumes de mises en chantier de logements individuels plus importants qu'en 2004.

Les plus fortes baisses en pourcentage entre 2004 et 2006 auront lieu en Ontario (25,4 %), au Québec (25,2 %), à Terre-Neuve (23,7 %) et au Nouveau Brunswick (19,2 %). Dans l'ensemble du pays, la construction de maisons individuelles diminuera de 16,6 % durant cette période.

Les mises en chantier de logements collectifs demeureront nombreuses

Le nombre de mises en chantier restera élevé dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). Il augmentera de 0,7 % en 2005 puis diminuera de 5,2 % en 2006, pour s'établir respectivement à 105 000 puis à 99 500. Malgré cette légère baisse, il sera d'environ deux fois supérieur aux niveaux annuels observés entre 1995 et 1998.

Si la proportion des mises en chantier de logements collectifs s'accroît, c'est parce que les charges de remboursement hypothécaire en font autant – un facteur qui influera sur le choix des accédants à la propriété. Ces dernières années, les diminutions de taux hypothécaires ont annulé en partie l'effet du renchérissement des habitations. Étant donné que les prix connaîtront en 2005 une croissance considérable pour la quatrième année de suite, et comme les taux hypothécaires devraient monter peu à peu au cours de l'année à venir, les charges de remboursement hypothécaire augmenteront, ce qui amènera bien des acheteurs à envisager des types de logements moins chers.

Dans la catégorie des appartements, laquelle intervient pour environ deux tiers de la production d'ensembles résidentiels, le nombre de mises en chantier progressera de 2,8 % pour atteindre 69 805 en 2005, après quoi il fléchira de 5,7 % pour se situer à 65 845 en 2006. Du côté des maisons en rangée, les mises en chantier se replieront de 1,5 % cette année et de 4,4 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 21 740 et à 20 785. Quant aux mises en chantier de jumelés, leur nombre diminuera également; il s'établira à 13 445 en 2005 et à 12 820 en 2006, ce qui correspond à des reculs de 6,0 et 4,6 %.

Ventes S.I.A.® : nouveau record en perspective

Le marché de l'existant s'apprête à enregistrer un cinquième record annuel de suite au chapitre des ventes. En effet, le nombre de ventes S.I.A.® devrait croître de 3,3 % pour culminer à 476 000 cette année. En 2006, il régressera de 4,7 %, se fixant à 453 700 – un niveau qui n'aura été dépassé que deux fois. La forte progression des prix depuis quatre ans et le relèvement des taux hypothécaires en 2006 auront un effet modérateur sur la demande, qui fait preuve d'une vigueur sans précédent à l'heure actuelle. Grâce au nombre grandissant de nouvelles inscriptions, les personnes souhaitant acheter un logement existant disposeront d'un choix plus vaste, et le marché de la revente gagnera en équilibre.

Cette année, les plus importantes augmentations en ce qui concerne les ventes S.I.A.® auront lieu en Alberta (12,3 %), au Nouveau-Brunswick (9,6 %) et en Colombie-Britannique (7,9 %). Le Manitoba et la Saskatchewan sont les seules provinces où les ventes de logements existants évolueront à la hausse en 2006.

Prix S.I.A.® : un taux de croissance à deux chiffres est prévu en 2005

En 2005, le prix moyen des logements existants affichera un taux de croissance à deux chiffres pour la première fois depuis 1989, époque où l'inflation globale était beaucoup plus considérable. Le ralentissement des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions auront pour effet d'atténuer en 2006 les pressions qui s'exercent sur les prix, puisque le marché de la revente deviendra de plus en plus équilibré. En conséquence, le prix S.I.A.® moyen grimpera de 10,2 % pour atteindre 249 400 $ en 2005 et de 4,9 % pour se hisser à 261 500 $ l'année suivante.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

La croissance du produit intérieur brut (PIB) réel s'est accélérée au deuxième trimestre de 2005, son taux étant passé à 3,2 % après s'être chiffré à 2,1 % au trimestre précédent. Comme prévu, les dépenses personnelles destinées à l'acquisition de biens durables et semi-durables ont contribué à cette intensification. Le redressement du marché de l'habitation ainsi que les investissements d'entreprises dans les installations de production et le matériel ont également joué un rôle à cet égard. Le secteur du commerce en a fait autant, les exportations s'étant accrues tandis que les importations diminuaient. Toutefois, les stocks d'entreprises ont continué d'exercer un effet modérateur sur la progression du PIB réel, quoique dans une moindre mesure qu'au premier trimestre.

Au deuxième trimestre, le taux d'utilisation de la capacité industrielle a atteint 86,7 % – son point le plus haut depuis quatre ans et demi. Le secteur manufacturier, qui représente plus de la moitié du secteur industriel, a vu son taux d'utilisation descendre quelque peu, depuis le niveau record atteint le trimestre précédent, et se chiffrer à 86,7 %. Dans tous les autres secteurs industriels, le taux d'utilisation de la capacité a augmenté. On pourrait donc conclure, d'après ces chiffres, que le niveau de surcapacité est peu élevé à l'heure actuelle au sein de l'économie canadienne. L'écart de production, autre mesure de la surcapacité, aurait été comblé au deuxième trimestre selon les estimations, ce qui soutient notre opinion selon laquelle l'économie est proche de son plein potentiel. Pour cette raison, il est possible que des pressions inflationnistes commencent à se développer au cours des prochaines années.

Les contrecoups de l'ouragan Katrina sur l'économie canadienne seront peu considérables. Même si les prix élevés de l'énergie réduiront à très court terme les dépenses discrétionnaires des consommateurs, leur envolée sera brève. En effet, les prix du carburant ont presque déjà retrouvé leurs niveaux d'avant-Katrina. La croissance économique restera vive; le PIB réel affichera des progressions moyennes de 2,9 % en 2005 et de 3,0 % en 2006.

Les taux hypothécaires

Le 7 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 2,75 %. Malgré la hausse des taux à court terme, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste. Par conséquent, étant donné que l'économie canadienne est très proche de son plein potentiel, les taux d'intérêt à court terme continueront d'augmenter en 2005 et 2006.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

La migration

En 2005 et en 2006, le nombre d'immigrants au Canada devrait se situer près de la limite supérieure de la fourchette cible (entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui tient compte des personnes partant s'établir à l'étranger, augmentera de presque 11,1 % en 2005, pour dépasser la barre des 215 000, et de plus de 5,2 % en 2006, pour atteindre 226 000. La progression de la migration nette continuera de soutenir la demande d'habitations. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achète une habitation.

L'emploi et le revenu

L'économie canadienne étant proche de son plein potentiel et du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera de plus en plus contenue par l'accroissement de la population au cours des années à venir. On prévoit que l'emploi connaîtra une hausse de 1,3 % en 2006, ce qui constitue une légère baisse par rapport au taux de 1,4 % pour 2005. Étant donné que la population active augmentera plus lentement, le taux de chômage diminuera pour la quatrième année de suite : de 6,8 % en 2005, il passera à 6,7 % en 2006.

Au chapitre de la croissance de l'emploi, c'est la Colombie-Britannique qui arrivera en tête des provinces canadiennes, avec un taux de 3,1 % cette année et de 2,0 % l'an prochain. Le dernier rang sera occupé par Terre-Neuve, la seule province où le nombre total d'emplois accusera une baisse en 2005, et celle qui connaîtra la plus faible amélioration en 2006 (0,2 %). L'Alberta conservera en 2006 la distinction d'avoir le plus bas taux de chômage au pays : 3,6 %.

La confiance des consommateurs

L'Indice de la confiance des consommateurs, mis au point par le Conference Board du Canada, a perdu 5,6 points en août pour s'établir à son niveau le plus bas de l'année (118,3). Malgré ce recul, l'indice demeure élevé, témoignant ainsi de l'optimisme des consommateurs. La proportion de consommateurs jugeant le moment propice pour acheter des biens coûteux (habitation, voiture, etc.) a fléchi de 6,0 points, pour se fixer à 54,4 %.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront modestement en 2006, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. En évoluant à la hausse, ils cesseront de contrebalancer l'effet qu'exerce le renchérissement des habitations sur les charges de remboursement hypothécaire, dont la progression modérera la demande d'habitations.
Emploi	L'économie canadienne étant proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera contenue par l'accroissement de la population. L'emploi continuera de stimuler la demande de logements, mais avec moins d'intensité que par les années passées.
Revenu	La hausse appréciable et soutenue du revenu atténuera l'effet exercé par la montée des charges de remboursement hypothécaire.
Migration nette	Le solde migratoire devrait augmenter en 2005 et en 2006, l'immigration internationale étant censée s'approcher de la limite supérieure de la fourchette cible. Puisque la majorité des arrivants choisissent de s'établir à Toronto, à Vancouver ou à Montréal, ces trois villes verront monter en flèche leurs niveaux respectifs d'immigration internationale. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achète une habitation.
Accroissement naturel de la population	Comme la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants seront en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité diminuera. L'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) continuera de ralentir au cours des prochaines années, ce qui affaiblira la demande de logements.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, s'est légèrement replié en août. Il demeure toutefois assez élevé, car la majorité des consommateurs jugent le moment encore propice pour acheter des biens coûteux. On s'attend à ce que la conjoncture économique soit favorable en 2006, de sorte que les consommateurs resteront très confiants.
Marché de la revente	En 2005, le nombre de transactions sur le marché de la revente atteindra un niveau record pour la cinquième année de suite. En même temps, le prix moyen des logements existants affichera un taux de croissance à deux chiffres pour la première fois depuis 1989. Le ralentissement des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions auront pour effet d'atténuer en 2006 les pressions qui s'exercent sur les prix, puisque le marché de la revente deviendra de plus en plus équilibré.
Taux d'inoccupation	La demande étant stagnante et le nombre de mises en chantier peu élevé sur le marché locatif, les taux d'inoccupation monteront dans les régions métropolitaines du Canada.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial: La forte croissance des prix des habitations pourra-t-elle se maintenir en 2006?

À cause de la forte demande, le prix des habitations a grimpé rapidement ces dernières années, et certains se demandent si une bulle spéculative n'est pas en train de se former. Toutefois, la montée des prix repose sur de solides bases économiques, et la capacité de payer des Canadiens suit la progression des charges de remboursement hypothécaire.

Le marché de l'habitation fait encore preuve d'un grand dynamisme dans de nombreux centres urbains du pays, et il continue d'être un important moteur de la croissance économique. Les ventes de logements existants toucheront des sommets records cette année, et la construction résidentielle atteindra un niveau qui n'aura été dépassé qu'une fois depuis 1988. Sous l'effet de la forte demande, le prix des habitations a grimpé rapidement ces dernières années, ce qui rappelle la situation vécue vers la fin des années 1980 et évoque la possibilité qu'une bulle spéculative soit en train de se former.

Une bulle se forme lorsqu'un élément d'actif subit des hausses de prix nettement supérieures aux normes historiques durant une longue période. Ces hausses de prix attirent des investisseurs qui achètent les éléments d'actif en s'attendant de pouvoir les revendre à un prix plus élevé à des investisseurs qui voudront en faire l'acquisition dans le même but.

En 2004, les prix des habitations corrigés de l'inflation ont fracassé tous les records et dépassé d'environ 10 % le sommet atteint en 1989. Toutefois, jusqu'à présent, les bas taux hypothécaires ont maintenu les charges de remboursement hypothécaire à un niveau peu élevé en pourcentage du revenu, et la progression des prix des logements résulte de la forte demande. Nous ne voyons donc aucun signe de bulle spéculative sur le marché immobilier à l'heure actuelle. En revanche, les fortes pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix resteront à l'oeuvre en 2005 et 2006. Les prix pourront-ils se maintenir? Ou favoriseront-ils plutôt le gonflement d'une bulle spéculative qui finira par éclater?

La croissance des prix des habitations dépasse celle du revenu

Pour évaluer si les prix croissants des habitations pourront se maintenir, on peut en comparer l'augmentation avec celle du revenu sur une longue période. Dans un rapport publié par la SCHL[1], nous avions démontré qu'entre 1997 et 2002, le revenu réel des ménages après impôt connaissait un accroissement annuel moyen plus important que le prix des logements corrigé en fonction de l'inflation et que, par conséquent, la capacité de payer des Canadiens suivait la progression du prix des logements.

En procédant de nouveau à cette analyse au moyen des données de 2003 et de 2004 (voir le tableau 1), nous constatons que la flambée des prix vient modifier légèrement nos conclusions. Plus précisément, la croissance annuelle moyenne des prix réels des logements au Canada a été légèrement supérieure à 3,4 % pour la période allant de 1997 à 2004, de sorte qu'elle a dépassé de 1,1 point celle d'environ 2,3 % affichée par le revenu disponible réel.

Nous pouvons effectuer la même analyse à l'échelle des centres urbains afin de vérifier s'il y a actuellement au Canada des marchés immobiliers en danger de surchauffe.

Dans le rapport mentionné précédemment, qui présentait une analyse pour la période allant de 1997 à 2002, nous avions indiqué que, dans la plupart des villes

Tableau 1 - Croissance des revenus et du prix des habitations dans certains centres importants du Canada - 1997-2004

	Taux de croissance annuels moyens, 1997-2002			Taux de croissance annuels moyens, 1997-2004			2004
	Prix S.I.A.© réel	Revenu réel après impôt	Écart (revenu-prix)	Prix S.I.A.© réel	Revenu réel après impôt	Écart (revenu-prix)	Rapport paiement hypothécaire-revenu
Calgary	4,3	2,8	-1,5	3,8	1,5	-2,3	24,6
Halifax	4,0	0,5	-3,5	4,2	1,0	-3,2	23,9
Toronto	3,9	3,1	-0,8	3,8	3,3	-0,5	29,3
Montréal	3,4	3,6	0,2	5,5	3,2	-2,3	24,3
Edmonton	3,4	1,1	-2,3	3,9	2,3	-1,6	21,4
Ottawa-Gatineau	3,0	5,2	2,2	4,1	3,7	-0,4	24,7
Québec	1,4	1,8	0,4	3,5	1,4	-2,1	16,8
Victoria	1,0	3,9	2,9	4,1	2,0	-2,1	42,7
Winnipeg	0,1	2,0	1,9	2,5	1,9	-0,6	15,6
Vancouver	-0,6	2,9	3,5	1,9	2,3	0,4	42,5
Canada	1,9	2,6	0,7	3,4	2,3	-1,1	28,6

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), Association canadienne de l'immeuble.

[1] « Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier canadien? », *Tendances logement*, novembre 2004.

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Suite à la page 7

à l'étude, le taux de croissance du revenu réel après impôt était égal ou supérieur à celui du prix des logements corrigé en fonction de l'inflation. Comme dans le cas du Canada, nous savons maintenant que la situation change lorsqu'on inclut dans l'analyse les données de 2003 et de 2004 (voir le tableau 1).

Nous constatons qu'entre 1997 et 2004, les prix réels des habitations ont augmenté plus rapidement que le revenu réel des ménages après impôt dans tous les centres urbains, exception faite de Vancouver. Les écarts de croissance les plus importants dans les grandes RMR du pays ont été observés à Halifax (3,2 points de pourcentage), à Calgary (2,3 points), à Montréal (2,1 points), à Québec (2,3 points) et à Victoria (2,1 points). Dans les autres centres, les différences ont été moins prononcées.

Si la progression des prix a dépassé légèrement celle du revenu ces dernières années, est-ce parce que les prix sur le marché de l'habitation commence à atteindre des niveaux impossibles à maintenir? À elles seules, les tendances relatives à la croissance des prix et du revenu ne permettent pas de tirer de conclusions. Nous devons examiner également le fardeau financier supplémentaire que représentent pour les ménages les prix accrus des habitations.

Depuis quelques années, les très bas taux hypothécaires ont contrebalancé en majeure partie l'effet exercé par la progression des prix des logements sur les charges de remboursement hypothécaire. Fait plus important encore, ces dernières sont actuellement fort modestes relativement au revenu des ménages (voir le graphique 1). Afin de connaître le rapport entre les frais de service de la dette et le revenu pour une période donnée, on établit d'abord le montant des paiements hypothécaires à l'aide du prix S.I.A® moyen et du taux affiché des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans, puis on divise le résultat par le revenu disponible moyen des travailleurs.

Le rapport paiement hypothécaire-revenu s'est engagé sur une douce pente ascendante, mais il demeure de loin inférieur aux sommets atteints vers la fin des années 1980. En effet, le rapport paiement hypothécaire-revenu annuel est passé de plus de 41 %, en 1989, à un peu moins de 30 %, au deuxième trimestre de 2005.

Vu nos prévisions, les prix des habitations deviendront-ils trop élevés pour se maintenir?

Si, conformément aux prévisions, les prix des habitations présentent des hausses de 10,2 % en 2005 et de 4,9 % en 2006 et que les taux hypothécaires augmentent modérément en 2006, les frais de service de la dette monteront eux aussi quelque peu d'ici la fin de la prochaine année. Malgré cela, le rapport paiement hypothécaire-revenu restera peu élevé, se chiffrant autour de 32 % en 2006. Aux niveaux où se situent actuellement les prix des habitations et le revenu après impôt, il faudrait des taux hypothécaires à cinq ans de près de 11 % – c'est-à-dire de presque deux fois supérieurs aux taux actuels – pour que le rapport paiement hypothécaire-revenu remonte à son point de 1989.

Indépendamment de la croissance accélérée des prix, le rapport paiement hypothécaire-revenu moyen demeure assez bas dans les grands centres urbains du pays. Dans la plupart des cas, il est égal ou inférieur à la moyenne canadienne enregistrée en 2004. Autrement dit, grâce à la faiblesse des taux hypothécaires et à la progression appréciable du revenu, les frais de financement sont restés modestes en dépit des fortes hausses de prix. De plus, le ralentissement de l'augmentation des prix qui est prévu en 2006 contribuera à stabiliser le rapport paiement hypothécaire-revenu.

Rapport paiement hypothécaire-revenu

Aucune bulle spéculative à l'horizon sur le marché canadien de l'habitation

Les prix croissants des logements au Canada sont soutenus par la vive demande d'habitations. Même si la progression des prix commence à être plus vigoureuse que celle du revenu, les bas taux hypothécaires aident à alléger le fardeau financier supplémentaire qui pèse sur certains ménages en raison de la montée de prix. Le rapport paiement hypothécaire-revenu va se stabiliser à mesure que l'augmentation des prix ralentira en 2006. C'est pourquoi, pour l'instant, rien ne permet de croire qu'une bulle spéculative soit en train de se former sur le marché canadien de l'habitation. Par ailleurs, l'accroissement continu des prix qui est attendu pour 2005 et 2006 repose sur de solides assises, et il n'alourdira pas démesurément le fardeau financier des ménages canadiens.

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

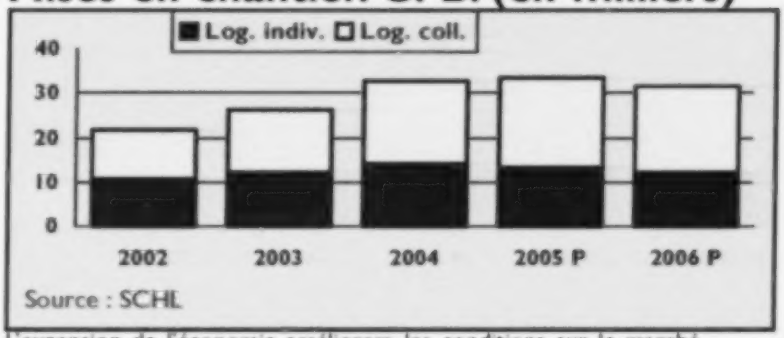
Aperçu

Ralentissement sur les marchés de l'habitation en 2006

En Colombie-Britannique, les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2005 pour une cinquième année de suite, cette fois de 2,1 %. L'essor de la construction résidentielle tire toutefois à sa fin. Même si elles demeureront de beaucoup supérieures à la moyenne sur vingt ans, les mises en chantier et les ventes de logements existants devraient diminuer en 2006. La demande refoulée jouera un rôle moins important que plus tôt durant la présente phase ascendante. En outre, le solde migratoire interprovincial, qui suit une tendance haussière, ne réussira pas à faire monter le total des mises en chantier en 2006.

La croissance de l'économie provinciale dépassera la moyenne canadienne en 2005 et en 2006. Les investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel et les dépenses de consommation en seront les principaux moteurs. Le prix élevé du pétrole et la demande chinoise de charbon continueront à exercer une influence positive sur l'économie du nord-est et du sud-est de la province. Après avoir atteint un sommet récemment, les prix des produits forestiers ont baissé, et ils devraient continuer à le faire en 2006. À court terme, toutefois, les travaux de reconstruction entrepris à la suite du passage de l'ouragan Katrina dans le sud des États-Unis exerceront des pressions à la hausse sur les prix du bois d'œuvre et des panneaux de copeaux orientés. Dans l'ensemble, le PIB réel augmentera de 3,5 % en 2005, puis de 3,3 % en 2006.

Mises en chantier. C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

L'expansion de l'économie améliorera les conditions sur le marché provincial du travail. En 2006, le taux de chômage s'établira à 6,1 % en moyenne, comparativement à 6,7 % pour tout le Canada. Comme l'emploi devrait croître plus rapidement en Colombie-Britannique qu'en Alberta et en Ontario, les perspectives d'emploi continueront à attirer des travailleurs d'autres régions; le solde migratoire interprovincial augmentera donc encore. Grâce également à une immigration internationale plus soutenue, la population de la province progressera de 1,2 % en 2005 et en 2006, un pourcentage supérieur au taux de croissance canadien.

Les facteurs qui alimentent la demande seront toujours présents. L'offre s'avérera toutefois un obstacle dans le secteur de l'habitation. Au deuxième trimestre de 2005, plus de 24 000 logements étaient en construction dans les agglomérations d'au moins 50 000 habitants; le sommet précédent de 22 000 unités remonte à la fin de 1994. Le secteur devra relever un certain nombre de défis pour maintenir la construction à de hauts niveaux : une offre limitée de terrains à bâtir dans les centres urbains, la hausse du prix des terrains et des matériaux de construction, l'effet d'entonnoir que l'on observe dans le processus d'approbation en raison des hauts volumes de demandes et une pénurie de travailleurs spécialisés contribueront au recul du nombre de mises en chantiers d'habitations dans la RMR de Vancouver cette année.

Sur le marché de la revente, l'activité régressera en 2006 par rapport au niveau record prévu pour 2005. La hausse graduelle des taux hypothécaires l'an prochain en sera la cause. Les mises en chantier d'habitations s'élèveront à 33 600 en 2005 et à 31 600 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre devrait diminuer de 6,4 % en 2005, puis de 7,2 % en 2006 pour s'établir à 12 200. La hausse du prix – déjà élevé – des habitations, l'offre limitée de terrains et l'évolution des préférences des consommateurs sont des facteurs qui contribueront à cette baisse.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme les propriétaires cherchent une solution de rechange aux maisons individuelles, les mises en chantier de logements collectifs demeureront à des niveaux élevés et seront observées dans diverses régions de la province. Ce déplacement de la demande vers les collectifs s'expliquera par le prix moyen relativement élevé des maisons individuelles, mais aussi par les choix de mode de vie et par les modes de transport offerts dans les différents centres.

Reventes : On prévoit que 104 000 logements existants changeront de mains en 2005. Il s'agit là d'une hausse de 7,9 % en regard de 2004 et du plus haut niveau jamais atteint. En 2006, l'activité sur le marché de la revente sera à nouveau plus forte que la moyenne à long terme. La plupart des marchés de la province continueront à être favorables aux vendeurs du début jusqu'à la fin de 2006.

Prix : En Colombie-Britannique, le prix moyen d'une habitation existante devrait atteindre 350 000 $ en 2006, comparativement à 261 500 $ pour l'ensemble du Canada. La demande persistante fera monter le prix des logements neufs et existants, mais le rythme d'augmentation diminuera au fur et à mesure que les nouvelles inscriptions s'accroîtront.

Faits saillants au niveau provincial

Le marché est-il surévalué?

En Colombie-Britannique, le prix S.I.A.® réel des propriétés résidentielles s'est accru de 4,8 % par an en moyenne entre 2000 et 2004, tandis que le revenu réel après impôt a progressé à un taux annuel moyen de 1,9 %. Après correction de l'inflation, les prix augmentent plus rapidement que le revenu après impôt; l'écart observé au cours de la présente phase haussière est toutefois petit par comparaison aux phases antérieures. Durant la période d'expansion qu'a connue le marché de l'habitation entre 1986 et 1989, le prix S.I.A.® réel a monté de 13,5 % par an, alors que le revenu réel après impôt a augmenté de 0,6 %. En 1990, le prix réel des habitations a régressé de 1,3 %, une légère correction. La croissance du prix réel se rapproche davantage de la croissance du revenu réel durant la présente phase haussière que par le passé. En somme, même si le prix des habitations monte en Colombie-Britannique, l'évolution de ces deux facteurs laisse supposer qu'il n'y a pas de bulle immobilière.

Personne-ressource : Carol Frketich (604) 737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

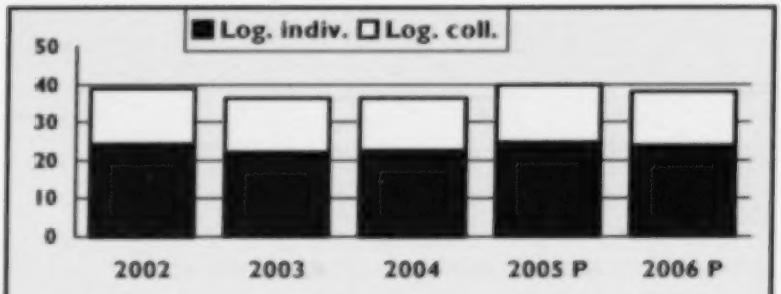
Aperçu

Les perspectives énergétiques favorables sont de bon augure pour les mises en chantier d'habitations

Les projections concernant la croissance économique en Alberta demeurent très optimistes en raison des prix élevés du pétrole et du gaz naturel. Comme le prix mondial du baril de pétrole atteint presque 70 $US, on prévoit qu'environ 70 milliards de dollars seront injectés dans les sables bitumineux de la région de Wood Buffalo-Athabasca au cours des dix prochaines années. Les investissements dans ce secteur auront des retombées dans toute la province. Dans les régions économiques de Calgary et d'Edmonton, les dépenses en immobilisations devraient dépasser les 10 milliards de dollars dans chacune des deux régions, durant la décennie.

La croissance économique soutenue enregistrée à partir de la fin des années 1990 s'est traduite par une solide création d'emplois et une réduction du taux de chômage provincial, qui est descendu à son plus bas niveau depuis le début des années 1970. La situation sera la même en 2006, et l'Alberta affichera le taux de chômage le plus faible parmi les provinces. Edmonton aura l'un des taux les moins élevés parmi les RMR du pays; on prévoit de surcroît des taux encore plus bas à Calgary et dans d'autres régions économiques de l'Alberta.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

La vigueur du marché provincial de l'emploi continuera à attirer des personnes d'autres régions du Canada. Si l'on tient également compte des migrants internationaux, le solde migratoire de la province se chiffrera à quelque 38 250 personnes en 2006. Environ le tiers de ces migrants devraient s'installer à Calgary, 20 %, à Edmonton, et le reste, dans les autres centres de la province.

Grâce à la migration nette, la population de l'Alberta augmentera d'environ 1,4 % entre 2005 et 2006, comparativement à une moyenne de quelque 1 % pour le Canada. La croissance démographique alimente la formation de ménages : elle aura donc une incidence positive sur la demande de logements. Le total des mises en chantier d'habitations passera de 40 000, en 2005, à 38 000, en 2006. Environ les deux tiers de ces logements seront situés dans les RMR de Calgary et d'Edmonton.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Avec 25 000 unités, les mises en chantier de maisons individuelles atteindront en 2005 leur deuxième niveau annuel en importance. Même si un léger recul sera observé en 2006, des facteurs économiques favorables maintiendront la demande d'habitations de ce type à des niveaux élevés (24 000 mises en chantier). En effet, la montée du prix des maisons individuelles incitera certains acheteurs à se tourner vers le marché des copropriétés.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2005, les mises en chantier de collectifs devraient dépasser la barre des 13 000 logements pour une quatrième année de suite. La demande de collectifs sera forte chez les accédants à la propriété et chez les personnes voulant investir dans un logement de prix moindre que celui des maisons individuelles. Dans les mois à venir, l'accumulation des stocks dans certains centres limitera la demande provenant des investisseurs. Toutefois, comme la demande est soutenue, la baisse sera faible : le nombre de logements collectifs mis en chantier passera de 15 000, en 2005, à 14 000, en 2006.

Reventes : Les ventes S.I.A.® devraient se chiffrer à 64 500 en 2005 en raison d'une intensification de l'activité à Calgary et Fort McMurray. En 2006, les ventes demeureront vives (62 000 transactions) à la faveur de la forte demande sur la plupart des grands marchés.

Prix : En 2005, l'Alberta viendra au deuxième rang des provinces pour ce qui est de la hausse du prix S.I.A.® moyen (13,0 %). En 2006, l'augmentation sera de nouveau supérieure à la moyenne nationale. Le prix S.I.A.® moyen devrait passer de 220 000 $, en 2005, à 235 000 $, en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

En Alberta, c'est à Canmore que le prix des habitations est le plus élevé

Il a beaucoup été question dans les médias du prix élevé des logements en Alberta. Ce n'est toutefois pas à Fort McMurray que les prix sont les plus hauts. Cet « honneur » revient à Canmore, un centre reconnu pour ses résidences de villégiature. Au cours des huit premiers mois de 2005, le prix de revente moyen s'est établi à environ 413 000 $ à Canmore, comparativement à quelque 331 000 $ à Fort McMurray.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Le total des mises en chantier d'habitations dépassera le cap des 3 000 unités en 2006

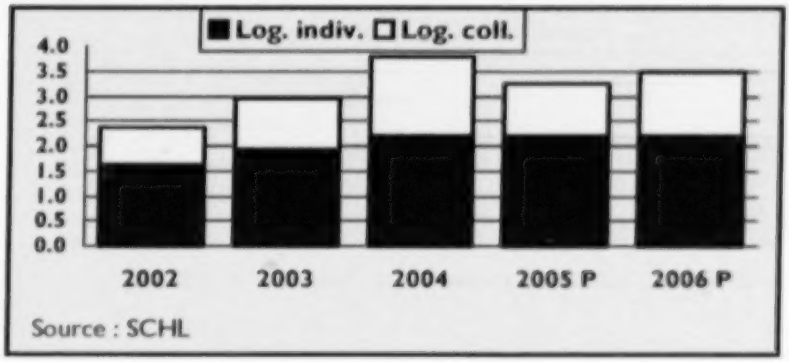
On s'attend à ce que l'économie de la Saskatchewan progresse de 2,9 % en 2005 et en 2006 car les perspectives sont favorables sur les marchés mondiaux du pétrole brut, de la potasse et de l'uranium. Comme le prix mondial du pétrole atteint près de 70 $US le baril, les dépenses en immobilisations dans l'industrie pétrolière en amont demeureront élevées. La Saskatchewan, deuxième producteur de pétrole brut au pays, fournit environ 18 % de la production nationale annuelle.

Les projections pour les marchés de la potasse et de l'uranium sont également assez optimistes. PotashCorp, le plus grand producteur mondial de potasse, a annoncé son intention de récupérer 1,9 million de tonnes de capacité de production non utilisée dans ses usines de Lanigan et d'Allan. On estime que cette décision entraînera des coûts de l'ordre de 275 millions de dollars américains.

La Saskatchewan est aussi un grand producteur d'uranium : on y trouve environ 9 % des réserves mondiales connues. La demande mondiale d'uranium devrait dépasser l'offre au cours de la prochaine décennie. La société Cogema prévoit injecter environ 450 millions de dollars durant les deux prochaines années afin d'accroître sa production à Cigar Lake.

L'expansion continue de l'économie se traduira par une création d'emplois et une baisse du taux de chômage, qui s'établira à 4,5 % en 2006. La vitalité du marché du travail devrait stopper l'émigration des travailleurs vers d'autres provinces, en particulier vers l'Alberta. La croissance de l'emploi et du solde migratoire devrait avoir des répercussions positives sur les marchés provinciaux du neuf et de la revente. Toutefois, les croyances et attitudes des jeunes envers les perspectives d'emploi en Alberta comptent parmi les principaux facteurs pouvant infirmer cette prévision. En effet, une étude réalisée par la chambre de commerce de la Saskatchewan a révélé que, dès l'âge de douze ans, les jeunes sont souvent encouragés par leur famille et leurs amis à déménager en Alberta pour trouver du travail.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans la plupart des régions de la province, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté légèrement par rapport à la même période en 2004. Les stocks de logements achevés sont toujours bas à Regina et Saskatoon, les acheteurs se dépêchant d'acheter les maisons témoins mises en vente. La SCHL prévoit que le nombre de maisons individuelles mises en chantier demeurera stable à 2 200 en 2005 et en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Deux grands facteurs entraîneront une diminution des mises en chantier de collectifs, qui se chiffront à 1 050 en 2005. D'abord, les terrains pouvant convenir à la construction de maisons en rangée – logements plus abordables que les maisons individuelles et populaires auprès des jeunes couples – ont tous été vendus en 2004. Ensuite, les constructeurs ont coulé moins de fondations en raison du nombre élevé de logements en construction et de l'accroissement des stocks d'invendus. Comme le rythme d'écoulement augmente à l'heure actuelle, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait monter pour atteindre 1 300 en 2006.

Reventes : Les ventes de logements existants devraient s'élever à 8 500, le chiffre prévu pour 2005. Comme les nouvelles inscriptions progressent d'un peu plus de 3 % en moyenne, le nombre de reventes grimpera à 8 800 en 2006.

Prix : À Regina et Saskatoon, le volume des ventes dans les fourchettes de prix supérieures s'accroît, ce qui contribue à faire monter les prix dans la province. Le prix de revente moyen progressera de 10,1 % en 2005 et de 4.9 % en 2006 pour s'établir respectivement à 122 000 et 128 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Les dépenses engagées pour les modifications et les améliorations ont augmenté

Les propriétaires – tant occupants que bailleurs – de la Saskatchewan ont dépensé plus de 720 millions de dollars en 2004 pour modifier ou améliorer leurs logements, ce qui correspond à une hausse de 15 % par rapport à 2003. Depuis 1999, les dépenses à ce titre ont progressé de près de 9,5 % par an; 2004 a donc été une année exceptionnelle. On prévoit que les propriétaires reprendront leur souffle en 2005, d'où un ralentissement de ce rythme effréné : les dépenses dépasseront légèrement la barre des 700 millions de dollars.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

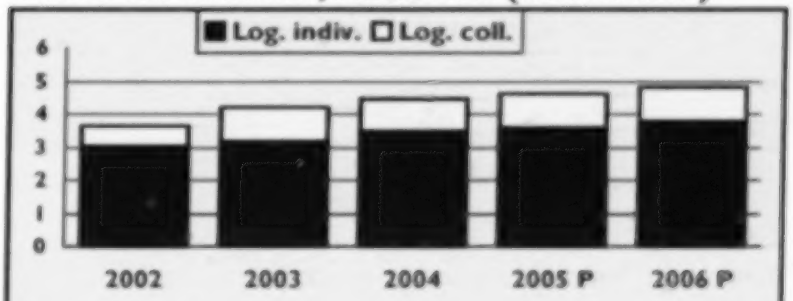
Aperçu

La construction résidentielle soutient la croissance économique

Au Manitoba, l'expansion économique se rapprochera de la moyenne nationale l'an prochain. Les dépenses de consommation, soutenues par le faible taux de chômage (au troisième rang des taux de chômage les plus bas parmi les provinces) et par la réduction du taux provincial d'imposition sur le revenu, seront un des moteurs de la croissance. Un autre facteur qui entrera en jeu est la robustesse continue de la construction résidentielle. Le Manitoba est l'une des deux seules provinces où les mises en chantier d'habitations devraient augmenter entre 2005 et 2006.

Cette année, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier de logements dans la province s'élève à 4 600. Ce sera la troisième fois de suite que le total annuel dépassera les 4 000 unités – du jamais vu depuis les années 1980. En 2006, on prévoit 4 800 mises en chantier. Ces résultats s'expliquent évidemment du fait que le Manitoba connaît sa plus forte croissance démographique en vingt ans, grâce à une migration nette positive. Depuis 2002, on dénombre plus d'arrivées que de départs dans la province.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

Le nouvel essor de la migration est largement attribuable à un accroissement de l'immigration internationale découlant de la réussite du Programme Candidats du Manitoba. Environ les trois quarts des récents immigrants s'installent à Winnipeg. Les autres centres qui bénéficient de ce phénomène sont Winkler, Steinbach, Brandon, Morden, Altona et Arborg.

L'arrivée continue de nouveaux immigrants aidera à maintenir le rythme de la construction résidentielle dans les agglomérations susmentionnées. Environ 60 % des logements commencés en 2006 seront situés dans la RMR de Winnipeg, et près de 80 % des habitations mises en chantier seront des maisons individuelles.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre devrait atteindre 3 600 en 2005 et, si les ensembles prévus se concrétisent à temps pour la période de construction la plus intense, il devrait grimper à 3 800 en 2006. Ces prévisions risquent d'être infirmées si l'offre limitée de terrains viabilisés à Winnipeg entraîne une montée des prix et une diminution de la demande de logements.

Mises en chantier, logements collectifs : Au Manitoba, la construction de collectifs est concentrée à Winnipeg. Les mises en chantier demeureront nombreuses dans ce centre, plusieurs collectifs devant être commencés bientôt. La demande pour les habitations de ce type sera alimentée par un vif intérêt envers les logements pour aînés et par les conditions tendues sur le marché locatif. À l'échelle de la province, les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à 1 000 cette année et en 2006.

Reventes : À Winnipeg, les conditions favorables aux vendeurs ont encouragé les propriétaires à mettre leur logement en vente. Comme la demande d'habitations est forte, la hausse du nombre de nouvelles inscriptions s'est traduite par une progression des ventes de logements existants. Les inscriptions devraient continuer à augmenter à Winnipeg; les ventes S.I.A.[MD] dans la province devraient donc se chiffrer à 12 750 en 2005, puis à 13 500 en 2006.

Prix : Sur le marché de Winnipeg, les logements continuent de faire l'objet d'offres d'achat multiples et, dans plus de la moitié des cas, le montant de la transaction est égal ou supérieur au prix d'inscription. Le nombre d'inscriptions n'augmentera pas suffisamment pour ralentir de beaucoup l'appréciation des habitations. Les prix S.I.A.[MD] croîtront donc de 12,4 % en 2005 et de 7,5 % en 2006 dans la province.

Faits saillants au niveau provincial

Revirement dans les quartiers centraux de Winnipeg : les mises en chantier de logements augmentent rapidement

Dans les quartiers centraux de Winnipeg, les mises en chantier d'habitations ont effectué une remontée remarquable en 2005. Depuis le début de l'année, 118 logements ont été commencés dans les zones d'enquête du centre-ville, soit cinq fois plus que durant la totalité de 2004 et un résultat sans égal au cours des dix dernières années. Les ensembles de copropriétés situés dans le quartier historique de la Bourse expliquent en grande partie la hausse observée dans le segment des collectifs. Du côté des maisons individuelles, la progression a été soutenue par le Programme d'aide à la construction de nouvelles maisons, une composante du programme tripartite de logements à prix abordable, qui vise à favoriser la revitalisation de certains des plus vieux quartiers de Winnipeg.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

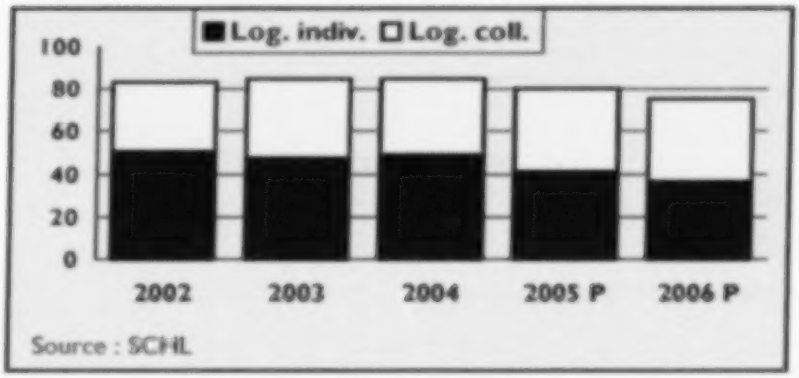
Aperçu

La demande de logements pour propriétaire-occupant diminuera progressivement

Comme le marché de l'habitation de l'Ontario a culminé en 2004, les ventes d'habitations existantes et les mises en chantier ralentiront graduellement en 2005. La catégorie des maisons individuelles est celle où la construction fléchira le plus, à cause de la hausse du coût des matériaux et de la pénurie de terrains. La demande de logements est néanmoins tenace. Elle se déplacera vers les logements moins chers, de sorte que le nombre de logements collectifs mis en chantier augmentera en 2005 et restera élevé en 2006.

L'imposant secteur de la fabrication de l'Ontario s'adapte à la force du dollar canadien et aux prix élevés de l'énergie. Le nombre d'emplois dans ce secteur va se stabiliser, et les investissements dans les machines et le matériel, rendus plus abordables par la vigueur du dollar, accroîtront la productivité en 2006. Les effets négatifs de la restructuration du secteur automobile seront compensés en partie par les emplois créés à la nouvelle usine d'assemblage

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

de Toyota, la première du genre à voir le jour en Ontario en plus de 10 ans. Malgré les pertes d'emplois dans la fabrication, le nombre total d'emplois est en hausse, et les gains ont été enregistrés dans l'emploi à plein temps. La croissance de la rémunération s'améliore, ce qui contribue à maintenir élevé le niveau des dépenses de consommation. Celles-ci continueront de stimuler l'économie, en 2006, mais les investissements – en particulier ceux dans la construction autre que résidentielle – et le commerce international joueront également un rôle important à cet égard.

Une remontée du nombre d'immigrants choisissant l'Ontario contribuera à soutenir la demande de logements. Par contre, cette progression sera en partie annulée par la migration continue, vers l'Ouest du Canada, d'Ontariens attirés par la vigueur économique attribuable au secteur de l'énergie dans cette région du pays.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse du prix des habitations, la durée plus longue des déplacements vers le lieu de travail et la pénurie de terrains limitent les mises en chantier de maisons individuelles. La construction dans ce segment ralentira dans tous les grands centres urbains de l'Ontario, sauf à Sudbury, si bien que le nombre de mises en chantier de ce type descendra à 41 100 en 2005 et à 36 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs commencés montera à 39 400 en 2005. Les prix concurrentiels et des politiques publiques favorisent une plus grande densification résidentielle, en particulier dans la région de Toronto. Toutefois, le nombre d'unités mises en chantier descendra à 38 700 en 2006.

Reventes : Même s'il restera élevé en regard de la norme historique, le volume de logements vendus par l'intermédiaire du Service inter-agences® diminuera peu à peu. Il se chiffrera à 195 000 en 2005 et à 188 000 en 2006.

Prix : Le marché de la revente demeure résolument favorable aux vendeurs. Toutefois, les récentes hausses du prix des logements feront augmenter le nombre d'inscriptions, ce qui assouplira le marché de la revente et le rapprochera du point d'équilibre. Le nombre accru d'appartements existants à vendre contribuera à restreindre la progression des prix en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

De plus en plus de gens désirent vivre au cœur de Toronto

La forte poussée de la construction de logements collectifs contribuera à relever le total des mises en chantier d'habitations dans quelques grands centres urbains de l'Ontario cette année. Le prix de plus en plus élevé des habitations tend à déplacer la demande vers les maisons en rangée et les appartements, qui sont moins chers, comme en témoigne les bonds enregistrés dans le segment des maisons en rangée à Kitchener et dans celui des appartements à Toronto. Cette année, à Toronto, le nombre d'appartements en copropriété commencés augmentera de 25 % et les ventes progresseront de 30 %, ce qui indique que les mises en chantier resteront vigoureuses en 2006. La région centrale de Toronto, où le prix des maisons individuelles augmente rapidement, est celle où la demande de propriétés est la plus forte. Pour les acheteurs désirant vivre au cœur de la ville, un appartement en copropriété est souvent la seule option, compte tenu du prix élevé des maisons individuelles.

Par conséquent, la forte demande de propriétés situées au centre de la ville a entraîné une plus grande densification résidentielle. La RMR de Toronto comprend des zones bâties et des zones rurales. Au milieu des années 1990, environ le quart seulement des mises en chantier de la RMR avaient lieu dans les zones bâties. Entre 2002 et 2004, cette proportion a grimpé à 36 %, ce qui représente un accroissement important de la densification des logements neufs dans les zones urbaines existantes.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos (416) 218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

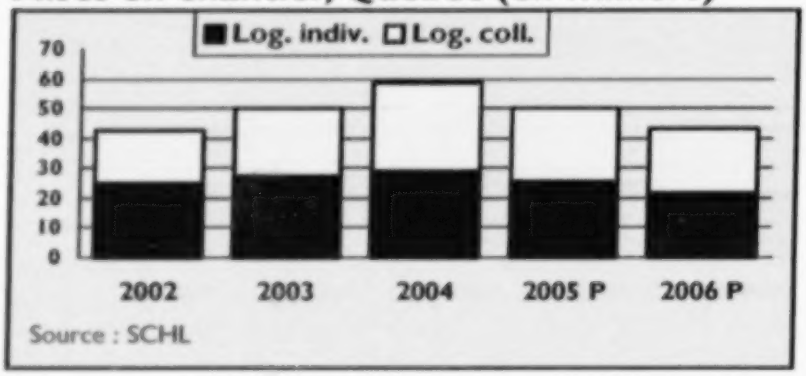
Construction résidentielle moins forte en 2006

L'affaiblissement de la conjoncture économique et l'érosion de la demande refoulée contribueront à ralentir la construction résidentielle en 2005 et en 2006. En revanche, des facteurs démographiques, plus particulièrement le vieillissement de la population et la forte migration, vont soutenir la demande dans certains segments du marché, ce qui modérera le repli des mises en chantier; celles-ci seront au nombre de 50 000 en 2005 et de 43 000 en 2006.

Même si elle continuera d'être stimulée par les dépenses de consommation et les investissements du secteur privé, l'économie québécoise devra surmonter certains obstacles l'an prochain. Sa croissance sera en effet tempérée par les dépenses du gouvernement provincial et par la difficulté du secteur des exportations à contrer la force du dollar canadien et le coût élevé de l'énergie. La progression du PIB devrait donc être stable, soit de 2,5 %, en 2005 et en 2006; elle devrait limiter la croissance de l'emploi à environ 1,1 % pendant chacune de ces deux années.

L'évolution du profil démographique de la province continuera d'être un important moteur de la demande sur le marché de l'habitation. Le vieillissement de la population a pour effet d'accroître la demande de logements pour aînés (copropriétés et résidences), tandis que la migration nette (attribuable à l'immigration) devrait rester robuste et stimuler la demande de logements collectifs. Par contre, puisque le nombre d'immigrants scolarisés et bilingues est en hausse, on peut s'attendre à ce que les arrivants soient de plus en plus sensibles à la situation relative du marché du travail des trois grandes villes d'immigration (Toronto, Montréal et Vancouver).

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'économie étant moins vigoureuse, la demande de maisons individuelles diminuera. Le nombre de mises en chantier devrait donc descendre à 25 500 cette année et à 21 600 l'an prochain. La baisse d'activité dans ce segment tient à la hausse des taux hypothécaires et des prix, qui exercera une pression accrue sur les charges de remboursement hypothécaire. Par ailleurs, davantage de logements existants seront offerts, ce qui rendra le marché de la revente plus attirant pour les acheteurs de maisons individuelles, au détriment du marché du neuf.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs fléchiront de 17,2 % en 2005 et seront au nombre de 24 500; elles devraient ensuite régresser de 12,7 % et se chiffrer à 21 400 en 2006. En revanche, les tendances démographiques continueront de soutenir la demande de copropriétés et de résidences pour aînés. Dans le segment des logements locatifs traditionnels, l'activité ralentira de façon plus marquée à cause de l'augmentation des taux d'inoccupation.

Reventes : La faible croissance de l'emploi et la hausse des charges de remboursement hypothécaire contribueront également à réduire la demande de logements existants. Le nombre de ventes S.I.A.[MD] augmentera légèrement à 70 500 en 2005, puis chutera à 67 000 en 2006.

Prix : Le marché de la revente continuera de tendre vers le point d'équilibre en 2005 et en 2006, en raison d'un affaiblissement de la progression des prix attribuable au nombre accru d'inscriptions et à une diminution de la demande. Le prix de revente S.I.A.[MD] moyen augmentera donc de 8,4 % cette année, pour atteindre 185 000 $, puis de 4,9 % l'an prochain, pour s'établir à 194 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

La migration se fait vers la périphérie de l'île de Montréal

Depuis cinq ans, il y a augmentation progressive de la migration vers les collectivités voisines de Montréal, à l'extérieur de l'île. Selon l'Institut de la statistique du Québec, l'île, qui a perdu un peu plus de 1 000 résidents en 1998-1999, a enregistré une perte nette de près de 15 000 résidents en 2001-2002, et de plus de 24 000 en 2003-2004. La vaste majorité des migrants ont déménagé dans des zones adjacentes (Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie), attirés par le coût plus bas des habitations et par le développement économique, notamment en Montérégie. Par ailleurs, il semblerait que les retraités préfèrent vivre hors de la ville. Il y a aussi une forte migration vers la zone intermédiaire (Québec, Chaudière-Appalaches, Estrie, Centre-du-Québec et Gatineau). En 2003-2004, on estime que plus de 4 000 personnes, en provenance surtout du nord et de l'est du Québec, ont déménagé dans cette zone. Les migrants sont séduits par la situation relativement robuste du marché du travail dans ces régions. Ces tendances, qui touchent l'étalement urbain, le développement économique des régions et le vieillissement de la population, susciteront de plus en plus d'intérêt au cours des prochaines années.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

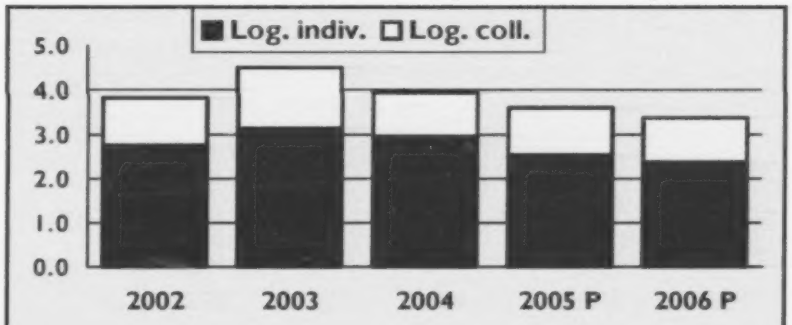
La croissance économique ralentit

En 2005 et en 2006, le taux de croissance de l'économie néo-brunswickoise n'atteindra pas 2,6 % comme l'an dernier, mais les perspectives sont encourageantes pour certains secteurs. On prévoit que les investissements privés et publics dans la construction non résidentielle seront d'importants moteurs de croissance cette année et l'an prochain. Ils comprennent notamment les dépenses en immobilisations visant à terminer l'élargissement à quatre voies de l'autoroute Transcanadienne et celles nécessaires à la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau et à de nombreux chantiers dans la région de Moncton.

Bien que le secteur de la construction non résidentielle fournisse un certain élan à l'économie, la croissance sera limitée par le piètre rendement d'autres secteurs clés. La fabrication, les exportations de bois d'œuvre et le tourisme sont aux prises avec des difficultés, la plupart liées aux prix élevés de l'énergie et à la force persistante du dollar canadien par rapport à la devise états-unienne. Ces conditions de marché défavorables ont déjà forcé la fermeture ou la diminution de la taille de plusieurs usines de pâtes et papiers, et elles ont incité un grand nombre de touristes potentiels de l'extérieur du Nouveau-Brunswick à choisir une destination plus près de chez eux. Comme ces conditions devraient se maintenir tout au long de 2006, on prévoit que l'économie provinciale croîtra à un rythme modéré, soit de 2,2 % en 2005 et de 2,4 % en 2006. La progression de l'emploi sera nulle en 2005; elle se redressera un peu en 2006 pour s'établir à 0,5 %.

Puisque la croissance de l'économie et de l'emploi ralentira, la construction résidentielle sera moins forte cette année qu'en 2004, même si elle restera vigoureuse dans une perspective historique. Le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 3 600 en 2005, puis chutera de 5,6 % pour s'établir à 3 400 en 2006.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : On s'attend à ce que la construction de maisons individuelles ralentisse graduellement au cours de l'horizon prévisionnel, quoique la cadence restera supérieure à la moyenne sur 10 ans. Les mises en chantier d'habitations de ce type devraient être au nombre de 2 550 en 2005 et de 2 400 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être replié dans les trois grands centres urbains de la province l'an dernier, le total des mises en chantier de logements collectifs devrait rebondir et atteindre 1 050 en 2005. Cette amélioration sera soutenue par une intensification de la construction sur le marché locatif, en partie attribuable au fait que les frais de possession des habitations augmentent davantage que les loyers.

Reventes : Au Nouveau-Brunswick, les ventes S.I.A.® devraient être encore plus nombreuses que l'an dernier. Selon les prévisions, il y en aura 6 550 cette année, puis un peu moins, soit 6 000, l'an prochain. Compte tenu de la hausse prévue des taux hypothécaires et de la faiblesse des gains dans l'emploi, ce niveau des ventes indique que le marché de la revente demeure dynamique.

Prix : Même si on prévoit une hausse de la demande de logements existants, les prix de revente devraient augmenter moins rapidement en 2005, soit de 6,3 %, comparativement à 6,7 % en 2004. Le prix S.I.A.® moyen atteindra 120 000 $ cette année et progressera de 3,8 % l'an prochain pour s'établir à 124 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur le centre-ville de Moncton

De grands travaux d'aménagement sont sur le point d'être commencés au cœur du centre-ville de Moncton, avec l'ouverture de trois chantiers importants. Un hôtel de 12 millions de dollars, comportant 125 chambres, un établissement thermal et un restaurant, sera bâti en bordure de la rivière Petitcodiac. La construction devrait commencer pendant l'hiver, et l'hôtel devrait ouvrir ses portes en juin 2007. Un palais de justice de 28 millions de dollars sera construit à côté de l'hôtel et sera prêt en 2008. Grâce à cet immeuble de quatre étages, avec revêtement de briques et de verre, on pourra remplacer les salles d'audience actuelles, qui se trouvent dans un immeuble commercial à proximité. Le troisième chantier est celui du nouveau centre des congrès, qui comprend un garage. L'immeuble de 18 millions de dollars sera érigé dans le même secteur que les deux autres et dotera le centre-ville de Moncton de salles de réunion très attendues.

Personne-Ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

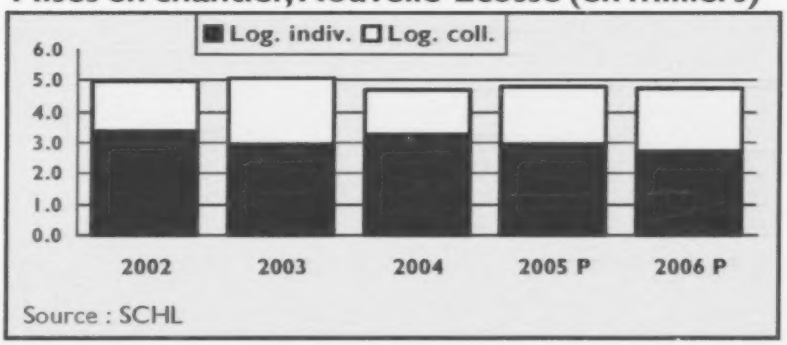
Aperçu

L'horizon prévisionnel s'assombrit

Le marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse est en voie d'afficher des résultats encore meilleurs qu'en 2004. Toutefois, un léger repli est à prévoir en 2006. L'intensité de l'activité dans le secteur de l'habitation cette année tient beaucoup à la persistance des bas taux hypothécaires et aux niveaux d'emploi élevés. Par contre, le spectre d'un accroissement des taux hypothécaires et les craintes suscitées par le coût élevé de l'essence et du chauffage résidentiel devraient tempérer la demande de logements l'an prochain.

Il est prévu que l'économie prendra de l'expansion tout au long de 2006, mais à un rythme moins rapide que dans la plupart des autres provinces. On s'attend également à ce que les gains dans l'emploi soient moins prononcés, la consommation étant quelque peu freinée par les inquiétudes des ménages concernant le prix de l'énergie. Selon les prévisions, le solde migratoire restera donc inférieur à 1 000 personnes.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

La robustesse du dollar canadien et le prix élevé de l'essence continueront de nuire aux secteurs du commerce, de la fabrication, du tourisme et du transport tout au long de 2006. En revanche, les secteurs de la construction et des soins de santé devraient s'avérer plutôt vigoureux au cours des 15 prochains mois.

Le climat commercial continuera de soutenir le secteur de l'habitation en Nouvelle-Écosse cette année, mais l'horizon prévisionnel s'assombrira à cause du prix élevé de l'énergie et de la montée des taux hypothécaires. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait augmenter de 1,8 % et s'élever à 4 800 cette année, avant de diminuer de 1,6 % pour s'établir à 4 725 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison du gonflement des stocks de logements existants à vendre et de l'offre insuffisante de terrains viabilisés à Halifax, la cadence de la construction de maisons individuelles sera bien inférieure à la capacité. Ce ralentissement éclipsera une modeste croissance des mises en chantier de maisons individuelles dans les régions rurales et les petits centres urbains de la province et aura pour effet d'abaisser le total provincial pour ce type d'habitation cette année et l'an prochain. Le niveau d'activité devrait se replier de 9,8 % en 2005 et s'établir à 2 950 unités, puis fléchir de 7,6 % en 2006 pour se chiffrer à 2 725.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir chuté de 32 % l'an passé – il est passé de 2 128, en 2003, à seulement 1 447, en 2004 –, le nombre de logements collectifs commencés connaît une remontée impressionnante. Les promoteurs du marché de la copropriété restent optimistes à Halifax, et les perspectives de hausse des frais de possession ont également entraîné un regain d'intérêt pour le marché locatif à l'échelle de la province. La superficie des ensembles d'habitation continue d'augmenter, car les promoteurs cherchent à contrôler leurs coûts en réalisant des économies d'échelle. Le nombre total de logements collectifs qui seront mis en chantier devrait rebondir de 27,9 % et grimper à 1 850 cette année puis s'accroître de 8,1 % pour s'établir à 2 000 unités l'an prochain.

Reventes : Comme les inscriptions S.I.A.® ont monté en flèche à Halifax au cours de la première moitié de 2005, les acheteurs potentiels disposent d'un grand choix d'habitations. Cette offre accrue, conjuguée à de très bas taux hypothécaires à long terme, a revigoré le marché de la revente d'Halifax, qui était en baisse. Cette progression des ventes permettra de porter le volume des ventes S.I.A.® en Nouvelle-Écosse à 9 500 unités cette année. Par contre, la montée des frais de possession des habitations abaissera le total des ventes S.I.A.® de 5,3 % l'an prochain, à 9 000 selon les prévisions, car l'activité sera plus lente dans l'ensemble de la province.

Prix : Les acheteurs d'habitations sont débordants d'enthousiasme, si bien que la hausse du prix de vente S.I.A.® moyen est en voie d'atteindre 10,6 % cette année. Toutefois, cet engouement devrait s'atténuer l'an prochain, alors que le prix S.I.A.® moyen augmentera de seulement 4 % pour s'élever à 168 000 $. Le prix des logements neufs continuera de croître très lentement, les acheteurs devenant de plus en plus sensibles aux prix.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur Truro

Depuis quelques années, l'économie et le marché de l'habitation de Truro affichent mine de rien l'une des meilleures performances de la province. À la croissance dans le secteur de la fabrication s'ajoutent l'essor des centres d'appels et l'expansion rapide du secteur de la vente au détail. Ce dynamisme a stimulé les ventes de logements existants et la construction résidentielle. À titre d'exemple, un premier ensemble de copropriétés est présentement en construction à Truro. De surcroît, le taux d'inoccupation sur le marché locatif n'étant que de 1,9 %, les promoteurs ont intensifié la construction de logements locatifs, si bien que plus de 160 unités devraient être offertes sur le marché d'ici la fin de 2006. Le marché de l'habitation de Truro devrait rester vigoureux en 2005 et en 2006, comme en témoigne la mise en chantier imminente de deux écoles publiques et d'un hôpital.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

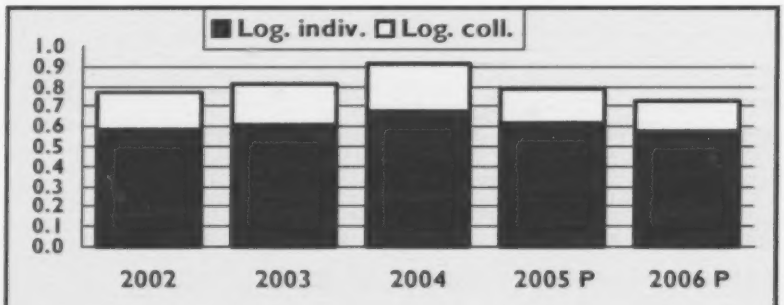
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

La cadence des mises en chantier d'habitations sera plus lente en 2006

Cette année, dans bon nombre des secteurs clés de l'île, le niveau d'activité devrait être semblable à celui enregistré en 2004. Par conséquent, la croissance de l'économie provinciale devrait être modeste, sans plus, au cours des deux prochaines années. Les producteurs de pommes de terre de l'île ont convenu de réduire leurs plantations et, du même coup, la capacité excédentaire, en abandonnant 10 000 acres de champs cultivés. On prévoit que leurs recettes agricoles seront stables cette année car, malgré la diminution globale de la production, les prix devraient monter. Les pêches ont également connu un début d'année plus lent que l'an dernier : au printemps, les prises de homard ont fléchi de 8 %. Le secteur du tourisme affiche un taux de croissance presque nul depuis le début de l'année, et aucune amélioration importante n'est prévue en 2006. En effet, comme le prix de l'essence se situe à des niveaux records, de nombreux visiteurs potentiels feront plutôt du tourisme à proximité de chez eux. Pour ces raisons, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait croître à un rythme modéré, c'est-à-dire de 1,5 % en 2005 et de 1,2 % en 2006.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En revanche, quelques projets d'immobilisations d'envergure sont prévus dans l'île en 2005, le plus important étant la construction d'un immeuble du gouvernement fédéral à Charlottetown. Par ailleurs, la nouvelle usine de transformation du bœuf de Borden-Calton est maintenant en exploitation, et plusieurs fabricants du secteur Slemon Park cherchent à embaucher du personnel pour composer avec leur production accrue.

En 2005, 785 habitations devraient être mises en chantier à l'Île-du-Prince-Édouard, soit 14,6 % de moins qu'en 2004 – année où le total a atteint un sommet inégalé depuis 1988. Le nombre des mises en chantier devrait descendre à 725 en 2006, mais la construction résidentielle demeurera vigoureuse par rapport aux normes du passé.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2005 et en 2006, le nombre prévu de mises en chantier de maisons individuelles ne sera pas aussi élevé qu'en 2004, année où il a atteint son plus haut niveau en 15 ans. La baisse attendue est imputable à la montée des taux d'intérêt et au fait que les constructeurs ont pu répondre, au cours des quatre dernières années, à la majeure partie de la demande refoulée. On prévoit actuellement 620 mises en chantier de maisons individuelles en 2005, puis 575 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs devraient couler les fondations de 165 logements collectifs dans l'île en 2005, soit 30,4 % de moins qu'en 2004. Ce ralentissement sera attribuable à un recul des mises en chantier à Charlottetown et à Summerside. En 2006, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 150.

Reventes : Depuis cinq ans, environ 1 400 ventes S.I.A.® sont conclues chaque année à l'Île-du-Prince-Édouard, et il devrait en être de même en 2005 et en 2006. La demande de logements existants reste forte, mais la progression des ventes sera limitée surtout par une pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix les plus recherchées et par l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire.

Prix : Les prix ont beaucoup augmenté depuis quatre ans, en raison de la rareté des inscriptions et de la vigueur de la demande de logements existants dans les centres urbains de la province. Comme le marché tendra vers l'équilibre, on peut s'attendre à ce que le prix de vente S.I.A.® moyen augmente plus lentement, c'est-à-dire de 3,3 % en 2005 et de 3,1 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Le point sur le nouvel immeuble fédéral

Le nouvel immeuble du gouvernement du Canada est en construction, et la note finale sera beaucoup moins élevée que la somme considérée à l'origine. En mai, Ottawa a confirmé qu'un contrat de 29,1 millions de dollars avait été accordé à Hervé Pomerleau pour la construction de l'immeuble de cinq étages. Ce montant est de 5,6 millions de dollars inférieur à celui établi par le plus bas soumissionnaire lors du premier appel d'offres, en novembre 2004.

Le gouvernement du Canada avait stoppé le projet après s'être aperçu que les soumissions dépassaient considérablement la somme prévue au budget. Les cinq soumissions présentées à l'automne 2004 allaient de 34,7 à 42,6 millions de dollars. Afin de réduire les coûts, Ottawa a notamment abandonné son projet de garage souterrain et l'a remplacé par un parc de stationnement extérieur, nettement moins onéreux.

On considère que cet immeuble de 29,1 millions de dollars sera le bâtiment le plus d'avant-garde et le plus respectueux de l'environnement jamais construit par le gouvernement du Canada.

Personne-ressource : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

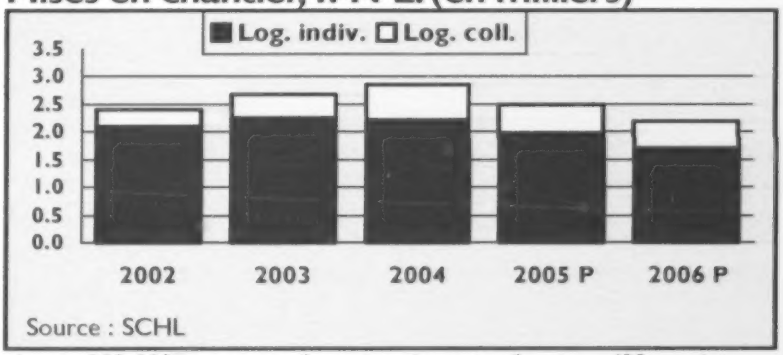
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les marchés de l'habitation de la province ralentis par la baisse de la demande intérieur

En raison de la production accrue au champ pétrolifère extracôtier White Rose et à la mine de Voisey's Bay, l'économie provinciale devrait afficher un gain solide, de 6,0 %, l'an prochain. Grâce à une hausse de rendement dans les secteurs du pétrole et des mines, les redevances en découlant augmenteront. On peut aussi s'attendre à des transferts fédéraux plus élevés, si bien que la situation financière de la province devrait s'améliorer et donner lieu à une légère hausse des dépenses publiques. Or, malgré ces perspectives favorables, d'autres secteurs clés éprouveront des difficultés en 2006, en particulier celui de la fabrication, qui subira le contrecoup d'un ralentissement dans le secteur des pâtes et papiers – imputable à la fermeture de l'usine d'Abitibi-Consolidated à Stephenville et au retrait progressif d'une machine à Grand Falls-Windsor. Ces mesures auront pour effet de réduire la production de papier journal de plus de 200 000 tonnes et d'entraîner la perte d'environ 400 emplois directs. Les perspectives à court terme sont également sombres pour les pêches, à cause des réductions prévues des quotas pour le crabe et des pertes d'emplois que cela entraînera dans le secteur de la transformation. Par conséquent, le niveau d'emploi diminuera de 0,5 % cette année, avant de faire un léger gain de 0,2 % en 2006. Le revenu des particuliers continuera de progresser, mais on ne prévoit pas de hausse importante des dépenses de consommation. La demande intérieure faiblira, en grande partie à cause de nouvelles pertes démographiques, d'une légère majoration des taux d'intérêt et de la faible croissance de l'emploi. Cette conjoncture se répercutera sur le marché de l'habitation de la province et ralentira les mises en chantier d'habitations; celles-ci seront au nombre de 2 500 en 2005, puis de 2 200 en 2006.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'accroissement des coûts de construction et la concurrence de plus en plus vive livrée par le marché de la revente seront les principaux facteurs responsables de la baisse d'activité prévue dans le segment des maisons individuelles neuves. Le nombre des mises en chantier devrait descendre à 1 975 cette année, puis à 1 700 en 2006. Le flux constant de personnes quittant la province, la montée des taux d'intérêt et la stagnation du marché du travail pèseront également sur le marché des maisons individuelles durant l'horizon prévisionnel.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir enregistré une croissance impressionnante pendant cinq ans, la construction de collectifs d'habitation subira un repli important cette année, car le nombre de logements commencés descendra à 525. Le marché des jumelés a été particulièrement touché par l'affaiblissement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. La construction de maisons individuelles avec appartement accessoire demeure vigoureuse, mais l'activité baisse de ce côté aussi. En revanche, grâce à l'immigration et à la vitalité de l'économie de St. John's, un nombre grandissant de promoteurs misent sur la forte demande de copropriétés dans la capitale provinciale. On peut donc s'attendre à ce que la construction de copropriétés s'intensifie progressivement au cours des prochaines années. Compte tenu des investissements du secteur public dans le logement abordable, le nombre de logements collectifs commencés baissera légèrement à 500 en 2006.

Reventes : L'essor qu'a connu le volume des inscriptions S.I.A.® au cours des 12 derniers mois a élargi le choix offert sur le marché, ce qui a contribué à stimuler l'achat d'habitations dans la région de St. John's. Comme la demande globale devrait faiblir d'ici la fin de 2005 et en 2006, le total provincial des ventes S.I.A.® devrait diminuer de 2 % et s'établir à 3 200 cette année; l'an prochain, il devrait baisser de 6,3 % et s'établir à 3 000.

Prix : Même si l'offre d'habitations à vendre est en forte progression, le prix S.I.A.® moyen continue de croître à un rythme soutenu. En raison de l'augmentation étonnamment robuste des prix au cours des neuf premiers mois de 2005, la hausse annuelle du prix S.I.A.® moyen devrait atteindre 7,6 % cette année. En 2006, un repli de la demande exercera un effet modérateur sur les prix, de sorte que l'accroissement du prix S.I.A.® moyen sera limité à 3,9 %.

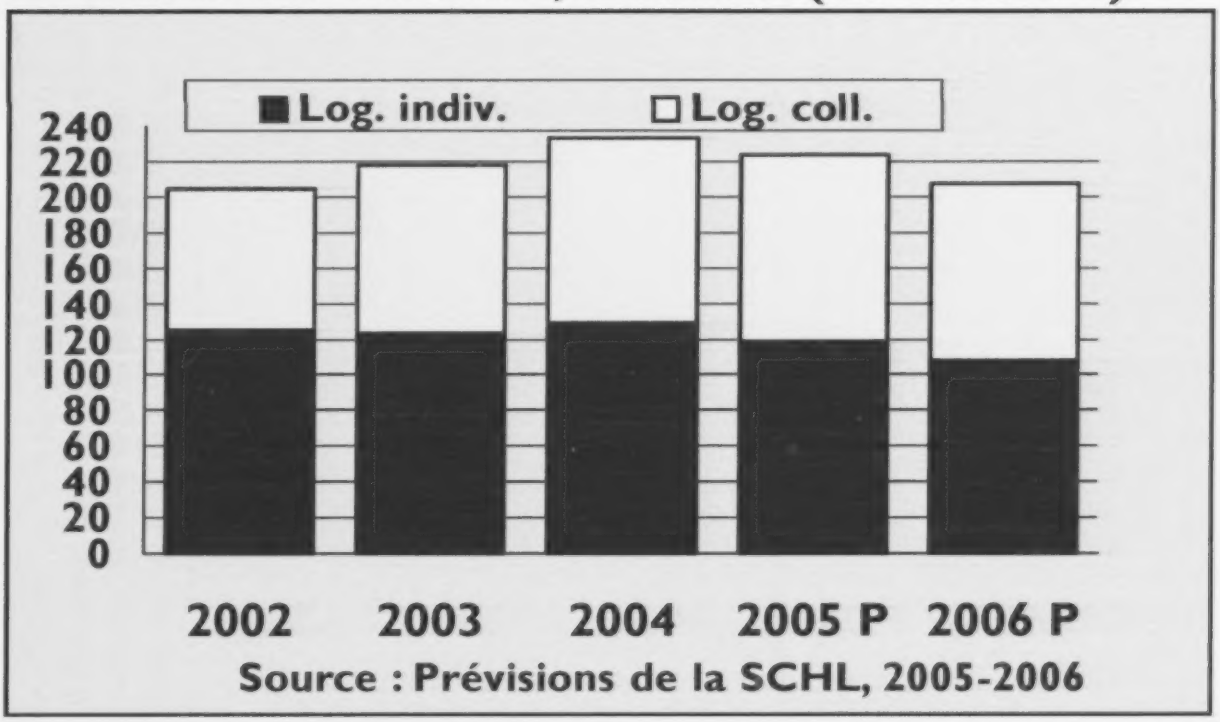
Faits saillants au niveau provincial

Le nombre d'inscriptions courantes au S.I.A.® atteint un sommet inégalé en sept ans dans la RMR

Grâce à la robustesse de la demande de propriétés résidentielles et aux hausses de prix observées ces dernières années, davantage de propriétaires de la région de St. John's ont voulu sonder le marché. On assiste donc à une accumulation importante des inscriptions courantes au S.I.A.® depuis le début de l'année. Leur nombre a atteint cet été un niveau qui n'avait pas été aussi haut depuis 1998 pour cette période de l'année. À la fin du mois d'août, il y avait 1 518 inscriptions courantes, c'est-à-dire 24,1% de plus qu'en août 2004. À la fin de septembre le volume mensuel moyen des inscriptions se situait à 1 325 unités. L'offre dépasse de 30,0 % le niveau affiché à la même période l'année dernière. Compte tenu de ces conditions, les prix devraient augmenter plus lentement dans la RMR au cours des prochaines années.

Personne-ressource : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 500	2 200
%	6,4	22,5	35,3	11,3	6,6	-12,9	-12,0
Î.-P.-É.	710	675	775	814	919	785	725
%	15,3	-4,9	14,8	5,0	12,9	-14,6	-7,6
N.-É.	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 800	4 725
%	4,3	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,8	-1,6
N.-B.	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	3 600	3 400
%	10,9	12,4	11,6	16,2	-12,1	-8,8	-5,6
QUÉ.	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	50 000	43 000
%	-4,1	12,1	53,4	18,5	16,2	-14,5	-14,0
ONT.	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	80 500	75 200
%	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,1	-5,4	-6,6
MAN.	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 600	4 800
%	-18,3	15,7	22,1	16,3	5,6	3,6	4,3
SASK.	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 250	3 500
%	-18,6	-5,3	24,4	11,9	14,1	-14,0	7,7
ALB.	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	40 000	38 000
%	3,2	11,1	32,8	-6,7	0,3	10,3	-5,0
C.-B.	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	33 600	31 600
%	-11,6	19,5	25,5	21,0	25,8	2,1	-6,0
Canada	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	*223 600	*207 200
%	1,1	7,3	26,0	6,5	6,9	-4,2	-7,3

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 975	1 700
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-11,4	-13,9
Î.-P.-É	614	551	582	613	682	620	575
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-9,1	-7,3
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	2 950	2 725
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-9,8	-7,6
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 550	2 400
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-14,1	-5,9
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	25 500	21 600
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-11,7	-15,3
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	41 100	36 500
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-16,0	-11,2
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 600	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	3,3	5,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	25 000	24 000
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	11,2	-4,0
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 150	12 200
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-6,4	-7,2
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*118 600	*107 700
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-8,2	-9,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	525	500
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-18,1	-4,8
Î.-P.-É	96	124	193	201	237	165	150
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-30,4	-9,1
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 850	2 000
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	27,9	8,1
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 050	1 000
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	7,5	-4,8
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 400
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-17,2	-12,7
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	39 400	38 700
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	8,9	-1,8
MAN.	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	4,6	0,0
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 050	1 300
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	-33,9	23,8
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	15 000	14 000
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	8,8	-6,7
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	20 450	19 400
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	8,4	-5,1
CAN.	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	105 000	99 500
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	0,7	-5,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	150	150
	En rangée	23	36	42	107	51	25	40
	Appartements	77	124	249	279	326	350	310
	Total	144	190	327	452	641	525	500
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	65	50
	En rangée	21	10	47	40	80	70	40
	Appartements	29	58	82	89	81	30	60
	Total	96	124	193	201	237	165	150
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	275	250
	En rangée	17	40	144	277	186	250	225
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 325	1 525
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 850	2 000
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	350	350
	En rangée	26	153	68	143	256	150	150
	Appartements	498	622	839	953	428	550	500
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 050	1 000
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 100
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	700
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	21 100	18 600
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 400
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	4 400	3 900
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	12 500	11 800
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	22 500	23 000
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	39 400	38 700
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	105	70
	En rangée	63	84	76	62	92	95	80
	Appartements	97	368	457	891	732	800	850
	Total	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	250	300
	En rangée	173	240	456	594	681	350	400
	Appartements	302	398	434	529	723	450	600
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 050	1 300
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	3 100	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 800	3 100
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	9 100	7 400
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	15 000	14 000
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 250	2 150
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 600	4 250
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 600	13 000
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	20 450	19 400
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	13 445	12 820
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	21 740	20 785
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	69 805	65 845
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*105 000	*99 500

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 200	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	0,8	-2,0	-6,3
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 400
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	-3,4
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	9 500	9 000
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	6,9	-5,3
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 550	6 000
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	9,6	-8,4
QUÉ.	54 160	62 351	68 161	67 130	69 617	70 500	67 000
%	8,8	15,1	9,3	-1,5	3,7	1,3	-5,0
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	195 000	188 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-1,2	-3,6
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	12 750	13 500
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	5,4	5,9
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	64 500	62 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	12,3	-3,9
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	104 000	95 000
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	7,9	-8,7
CAN.**	333 872	380 885	418 691	434 589	460 703	*476 000	*453 700
%	-0,3	14,1	9,9	3,8	6,0	3,3	-4,7

Sources: Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisons de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	141 500	147 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	9,7	7,6	3,9
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	114 500	118 000
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	3,3	3,1
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	161 500	168 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	10,6	4,0
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	120 000	124 500
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	6,3	3,8
QUÉ.	111 296	115 820	130 403	151 881	170 647	185 000	194 000
%	3,5	4,1	12,6	16,5	12,4	8,4	4,9
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	264 000	276 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	7,7	4,5
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	134 000	144 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	12,4	7,5
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	122 000	128 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	10,1	4,9
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	220 000	235 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	13,0	6,8
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	330 000	350 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	14,1	6,1
CAN.**	164 036	171 801	188 785	207 162	226 283	*249 400	*261 500
%	3,7	4,7	9,9	9,7	9,2	10,2	4,9

Sources: Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
(P) Prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-1,4	3,1	1,6	2,4	1,3	-0,5	0,2
Î.-P.-É.	4,3	1,4	1,4	2,4	0,8	2,2	1,0
N.-É.	2,0	1,0	1,7	2,1	2,4	0,6	0,5
N.-B.	1,7	-0,2	3,7	0,3	1,9	0,0	0,5
QUÉ.	2,5	1,1	3,7	1,6	1,7	1,1	1,1
ONT.	3,2	1,9	1,9	2,9	1,7	1,2	1,3
MAN.	2,2	0,5	2,4	0,5	1,0	0,6	1,6
SASK.	0,4	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,5	1,1
ALB.	2,7	2,9	2,5	2,8	2,3	1,7	1,6
C.-B.	2,0	-0,4	2,0	2,8	2,3	3,1	2,0
CAN.	2,6	1,3	2,4	2,3	1,8	1,4	1,3

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006.
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,0	16,6	16,4	15,6	15,2	15,0
Î.-P.-É.	12,1	12,0	12,1	11,0	11,3	10,8	10,9
N.-É.	9,1	9,8	9,6	9,1	8,8	8,3	8,3
N.-B.	10,0	11,1	10,2	10,3	9,8	9,8	9,8
QUÉ.	8,5	8,8	8,7	9,2	8,5	8,4	8,5
ONT.	5,8	6,4	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6
MAN.	5,0	5,1	5,1	5,0	5,3	5,0	4,9
SASK.	5,2	5,8	5,7	5,6	5,3	4,8	4,5
ALB.	5,0	4,7	5,3	5,1	4,6	3,8	3,6
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,0	7,2	6,1	6,1
CAN.	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,7

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006.
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	6,0
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,7	1,5	1,2
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	1,5	2,0	2,4
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,6	2,2	2,4
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,2	2,5	2,5
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,6
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,9	3,5	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,9	2,9	3,0

Sources: Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personne)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-1 878	-2 300	-3 000
Î.-P.-É.	20	357	151	461	78	250	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	244	550	650
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	64	-900	-1 050
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	33 299	33 000	34 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	97 062	108 000	109 600
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	6 025	4 550	6 050
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 711	-3 300	-2 500
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 758	35 200	38 250
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 556	40 000	44 000
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	193 497	215 050	226 225

Sources: Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9,0	7 685	325 412	0,6
	2005(P)	2 420	1 050	7,5	8 150	372 000	0,9
	2006(P)	2 225	990	6,0	7 700	379 000	1,2
Vancouver	2004	19 430	5 614	5,0	37 972	373 877	1,3
	2005(P)	17 900	4 650	5,5	41 000	420 000	1,5
	2006(P)	17 500	4 400	6	38 000	445 000	1,6
Abbotsford	2004	1 083	607	n.a.	3 740	232 175	2,8
	2005(P)	1 020	525	na	4 000	257 000	3,0
	2006(P)	1 000	540	na	3 800	278 000	2,8
Edmonton	2004	11 488	6 614	4,0	17 652	179 610	5,3
	2005(P)	13 350	7 350	4,5	18 300	193 000	4,8
	2006(P)	12 300	6 900	4,3	17 750	203 000	4,5
Calgary	2004	14 008	8 233	5,6	26 512	222 851	4,3
	2005(P)	13 500	8 500	5,5	30 750	248 800	3,3
	2006(P)	13 750	8 500	5,0	30 200	269 800	3,0
Saskatoon	2004	1 578	753	4,7	2 999	132 549	6,3
	2005(P)	1 300	700	5,0	3 200	142 500	5,5
	2006(P)	1 400	700	4,0	3 400	150 000	5,0
Regina	2004	1 242	605	6,5	2 785	111 869	2,7
	2005(P)	1 000	600	7,0	2 650	123 000	3,0
	2006(P)	1 200	600	6,0	2 800	135 500	3,0
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6,4	10 797	121 925	1,1
	2005(P)	2 550	1 800	7,4	11 700	135 000	1,3
	2006(P)	2 600	1 800	6,1	12 500	146 000	1,5
Thunder Bay	2004	287	241	1,9	1 453	112 500	5,0
	2005(P)	240	175	1,5	1 330	118 100	5,5
	2006(P)	210	160	1,0	1 300	121 000	6,0
Sudbury	2004	388	374	1,9	2 500	122 866	2,6
	2005(P)	440	390	1,5	2 526	132 100	2,0
	2006(P)	420	370	1,0	2 475	134 700	2,5
Windsor	2004	2 287	1 539	0,4	5 832	159 597	8,8
	2005(P)	1 580	1 100	3,6	5 550	165 500	9,0
	2006(P)	1 490	1 050	4,0	5 350	170 000	6,0
London	2004	3 078	2 336	4,8	9 238	167 344	3,7
	2005(P)	3 109	1 945	4,7	8 850	176 000	4,4
	2006(P)	2 710	1 860	4,0	8 400	180 500	4,0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4,5	5 931	205 639	3,5
	2005(P)	4 280	2 130	5,5	6 075	219 000	3,3
	2006(P)	3 870	2 000	4,5	6 150	230 000	3,1
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6,9	6 723	170 425	2,6
	2005(P)	1 435	1 025	7,5	6 600	184 000	2,2
	2006(P)	1 420	950	4,5	6 400	194 000	2,0
Hamilton	2004	4 093	1 995	5,4	13 176	215 922	3,4
	2005(P)	3 260	1 750	6,0	13 000	229 000	3,2
	2006(P)	3 060	1 600	6,4	12 800	240 000	3,0
Toronto	2004	42 115	19 076	5,9	84 854	315 266	4,3
	2005(P)	43 000	16 000	4,5	85 000	335 000	4,0
	2006(P)	41 300	13 500	4,0	84 000	348 500	5,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix S.I.A.* moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 816	237 084	3,4
	2005(P)	2 630	2 180	n.d.	9 150	252 200	3,2
	2006(P)	2 380	1 850	n.d.	9 000	262 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 821	2,4
	2005(P)	820	670	n.d.	3 650	196 200	3,3
	2006(P)	800	650	n.d.	3 600	217 000	3,1
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	5 000	2 300	5,5	12 800	249 100	4,1
	2006(P)	4 700	2 100	3,5	12 500	256 600	3,9
Gatineau	2004	3,227	1,561	3,8	3,930	155,099	2,1
	2005(P)	2,300	1,300	5,5	4,000	166 000	3,0
	2006(P)	2,000	1,200	5,0	3,800	172 500	3,0
Montréal	2004	28 673	10 578	6,4	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	24 500	8 900	5,5	36 600	225 000	2,5
	2006(P)	21 000	7 400	5,0	36 000	232 000	3,0
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	775	350	n.d.	790	111 000	1,6
	2006(P)	615	310	n.d.	750	115 000	2,0
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 264	133 700	0,9
	2005(P)	1 000	530	n.d.	1 300	149 700	1,4
	2006(P)	770	440	n.d.	1 350	158 700	1,2
Québec	2004	6 186	2 704	5,7	6 257	139 786	1,1
	2005(P)	5 900	2 650	4,0	6 900	150 400	1,8
	2006(P)	5 000	2 350	4,5	7 000	156 400	2,3
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,2
	2005(P)	515	260	n.d.	1 150	110 000	5,4
	2006(P)	390	245	n.d.	1 100	117 000	5,8
Saint John	2004	516	387	2,0	1 612	117 000	5,8
	2005(P)	460	370	4,5	1 750	120 000	5,5
	2006(P)	480	320	3,0	1 600	122 000	5,2
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 516	175 132	2,9
	2005(P)	2 550	1 200	2,2	6 200	188 500	3,0
	2006(P)	2 625	1 050	3,5	5 900	195 000	3,3
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 550	1 100	6,0	3 150	141 000	5,0
	2006(P)	1 450	1 025	3,0	2 900	146 000	5,5
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,2
	2005(P)	410	310	4,0	500	144 000	4,0
	2006(P)	390	300	3,0	500	147 500	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	327 104		2,7
	2005(P)	158 798	71 810	5,0	336 621		3,0
	2006(P)	149 055	65 160	4,6	329 025		3,4

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
Les données S.I.A.® pour St.Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.
*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	233,1	234,7	250,2	241,0	239,8	231,3	236,9	n.d.
%	2,4	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,6	2,4	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9	213,3	235,4	227,7
%	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3	-10,0	10,4	-3,3
Mises en chantier, log. ind., en milliers	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3	117,9	126,8	116,9
%	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0	-8,8	7,5	-7,8
Mises en chantier, log. coll., en milliers	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6	95,4	108,6	110,8
%	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5	-11,3	13,8	2,0
Log. achevés, total, en milliers	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0	47,1	51,7	58,1
%	-1,2	-17,6	7,4	26,7	-2,6	-21,6	9,9	12,4
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	119,0	120,4	122,6	124,2	125,4	126,5	128,4	n.d.
%	1,5	1,1	1,9	1,3	1,0	0,9	1,5	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	448,5	454,9	477,6	460,6	451,3	454,1	491,6	n.d.
%	-3,1	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,7	8,2	n.d.
Prix S.I.A.* moyen, $CAN, en milliers	215 701	219 782	226 272	225 789	233 148	239 208	246 469	n.d.
%	2,6	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,6	3,0	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88	4,83	4,97
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90	5,80
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	63,9	65,3	66,3	67,4	68,2	68,0	69,3	n.d.
%	1,9	2,1	1,6	1,7	1,2	-0,3	2,0	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	32,1	32,6	33,0	33,5	34,1	33,5	33,6	n.d.
%	4,1	1,8	1,2	1,5	1,6	-1,5	0,1	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	22,8	23,5	23,7	24,4	25,3	25,3	25,8	n.d.
%	1,7	3,3	0,5	3,1	3,6	0,3	2,0	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	9,13	9,18	9,63	9,59	9,13	9,32	10,04	n.d.
%	-4,0	0,6	4,9	-0,5	-4,8	2,1	7,6	n.d.
Déflateur, 1997=100	121,2	122,7	125,8	126,4	127,2	128,6	129,6	n.d.
%	15	1,3	2,5	0,5	0,7	1,1	0,8	n.d.

Sources: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, l le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.